**河北物业管理条例实施细则全文(最新版)**

第一章　总则

第一条　为加强城市住宅区物业管理，保障城市住宅区物业的合理使用和维护，创造整洁、文明，方便的居住环境，根据国家有关规定，结合本省实际，制定本规定。

第二条　本规定适用于本省行政区域内按行政建制设立的市、镇住宅区的物业管理。

第三条　本规定所称住宅区，是指以住宅房屋为主，并有相配套的公用设施及非住宅房屋的居住区。住宅区的范围由市、县物业管理主管部门划定。

本规定所称物业，是指住宅区内的各类房屋和相配套的公用设施、设备及公共场地。

本规定所称住户，是指住宅区内房屋的产权人和使用人。

第四条　本省城市住宅区管理实行社会化、专业化及服务经营型的物业管理模式和主管部门行业管理、住户自治与物业管理企业专业服务相结合的管理体制。

第五条　省建设行政主管部门是全省物业管理工作的主管部门，市、县房地产管理部门是本行政区域内物业管理工作的主管部门。

物业管理主管部门的主要职责是：

（一）根据有关物业管理的法律、法规和规章，制定具体的实施办法；

（二）参与住宅区的验收，指导，监督物业的接管工作；

（三）负责物业管理企业的资质管理；

（四）对物业管理企业的经营和管理进行监督、检查；

（五）负责住宅区公用设施专用基金和住宅维修基金使用的监督、检查。

（六）负责对从事物业管理工作的专职人员进行培训；

（七）负责住宅区物业管理的考评工作。

市政、绿化、环境卫生、交通、物价、治安、供水、供电、供热、供气等主管部门以及住宅区所在地人民政府，应当按照各自职责分工，对住宅区的物业管理工作进行指导和监督、检查。

第二章　住宅区物业管理机构

第六条　住宅区交付使用且入住率达到50%以上时，物业管理主管部门应当会同住宅区开发建设单位、住宅区所在地街道办事处负责组建住宅区物业管理委员会（以下简称管委会）。

管委会以住户代表为主组成，住宅区所在地街道办事处或居民委员会、公安派出所可派代表参加。

第七条　住宅区开发周期较长的，在管委会成立之前，由住宅区的开发建设单位负责物业管理，并可选择物业管理企业进行前期管理。管委会成立后，由管委会决定物业管理企业的续聘或解聘。

第八条　管委会代表住户的利益，维护住户的合法权益。管委会在物业管理主管部门和区街道办事处的指导下，负责制定管委会章程，选择物业管理企业，监督住宅区物业管理工作的实施，对物业管理企业进行检查和监督，协助物业管理企业进行物业管理工作。

第九条　物业管理企业实行分级管理。物业管理企业经物业管理主管部门资质审查合格，并到工商行政管理部门办理注册登记后，方可接受管委会的委托，承担住宅区的物业管理。

物业管理企业可享受国家对第三产业的有关优惠政策。

第十条　物业管理企业根据与管委会签订的委托管理合同，对住宅区的物业实施统一管理。

委托管理合同应当明确委托管理的事项、管理标准、管理权限、管理期限、管理费用、违约责任和争议解决的方式。

委托管理合同签订后，物业管理企业应将委托管理合同报市、县物业管理主管部门和工商行政管理部门备案。

第十一条　物业管理企业的权利：

（一）根据委托管理合同和国家及本省有关规定对住宅区实施物业管理；

（二）根据委托管理合同和省有关规定收取物业管理费用；

（三）劝阻、制止损害他人物业或妨碍物业管理的行为，并对造成的损害要求赔偿；

（四）要求管委会协助管理；

（五）选聘专营公司或聘用专人承担清洁、保安和绿化等专项业务

（六）开展多种经营和有偿服务。

第十二条　物业管理企业的义务：

（一）履行委托管理合同，对受委托管理的房屋、设施及其公共部位进行维修管理，承担住宅区内的保安、防火、绿化、维护清洁及住户日常必需的便民服务工作；

（二）接受管委会和住户的监督，重大的管理措施提交管委会审议决定；

（三）接受物业管理主管部门、其他有关主管部门及当地街道办事处的指导和监督；

（四）发现违反法律、法规和规章的行为，及时向有关主管部门报告。

第十三条　住宅区制定的住户公约对住宅区内的住户具有约束力。

第三章　住宅区物业的使用与维护

第十四条　住宅区经综合验收合格后，开发建设单位应当向管委会办理移交手续，并向管委会移交下列工程建设资料：

（一）住宅区的规划图、竣工总平面图；

（二）单体的建筑、结构和设备竣工图；

（三）地下管网竣工图；

（四）其他必要的资料。

第十五条　住户使用房屋应当遵守下列规定：

（一）未经有关部门批准，不得改变房屋的结构、外貌和用途；

（二）不得随意凿、拆房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台、屋面或随意占用房屋的公用通道；

（三）不得堆放易燃、易爆、剧毒和放射性物品等；

（四）不得利用房屋从事危害公共利益的行为；

（五）不得侵害他人的正当权益。

第十六条　房屋的维修责任，按下列规定划分：

（一）室内部分，由房屋产权人负责维修，产权人与使用人另有协议的按其协议执行；

（二）房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备和消防设施等房屋本体公用设施，由物业管理企业负责定期养护和维修。

第十七条　住宅区的甬道、沟渠、池、井、绿地、公共活动场所、停车场、走廊、自行车房（棚）、公用天线、公厕以及垃圾处理等住宅区公用设施，由物业管理企业统一管理统修养护，其费用从管理服务费和住宅区公用设施专用基金支出。

造成公用设施损坏的，由损坏者负责修复；造成损失的，应当赔偿损失。

第十八条　住宅区内的干道、路灯和给排水，供电、供热、供气、通讯等管线，按规定由有关主管部门负责维修养护的，其费用由有关主管部门支付

前款所列维修养护事项，有关主管部门可委托物业管理企业实施，并按规定向物业管理企业支付委托费用。

第十九条　凡房屋及附属设施影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全，按规定应由住户修缮的，住户应当及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会委托物业管理企业进行修缮，其费用由住户承担。

第二十条　住宅区内禁止下列行为：

（一）践踏、占用绿地、攀折花木；

（二）占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施而影响其正常使用功能；

（三）乱堆垃圾、杂物；

（四）乱搭、乱贴和乱挂等；

（五）损毁、涂划园林艺术雕塑；

（六）聚众喧闹影响他人休息；

（七）随意停放车辆和鸣高音嗽叭；

（八）排放有毒和有害物质；

（九）饲养禽畜；

（十）未采取防止坠落伤人的保护措施而在阳台摆放物品；

（十一）从事法律、法规和规章禁止的经营活动。

第四章　住宅区物业管理费用与专用房屋

第二十一条　物业管理收费必须执行国家和本省物价管理的有关规定，接受物价部门的管理、监督和检查。

第二十二条　住宅区物业管理费构成：

（一）开发建设单位缴纳的住宅区公用设施专用基金；

（二）房屋产权人缴纳的住宅维修基金；

（三）住户缴纳的管理服务费。

第二十三条　开发建设单位在移交住宅区时，应当按不低于住宅区建设总投资2%的比例，一次性向物业管理主管部门缴纳住宅区公用设施专用基金。

住宅区公用设施专用基金用于住宅区公用设施的维修养护，不得挪作他用。住宅区公用设施专用基金由物业管理主管部门设专帐管理，管委会向物业管理主管部门申请使用。

第二十四条　住宅维修基金由房屋产权人按规定分期缴纳，由管委会以房屋本体为单位设立专帐管理。住宅维修基金用于房屋本体公用设施的维修养护，不得挪作他用。

住宅区公用设施专用基金、住宅维修基金提取和管理方法，由省物业管理主管部门商省财政、物价部门制定。

第二十五条　住宅区物业管理服务收费项目的收费标准，应当根据住宅区的规模档次、服务管理水平以及房屋类别等综合确定。属于国家管理的收费项目和收费标准必须报物价部门审批；不属于国家管理的收费项目和收费标准的，由物业管理企业提出方案，商管委会同意，报物业管理主管部门和物价部门备案。

第二十六条　房改出售公有住房，必须按国务院和省人民政府的有关规定建立公共设施、公用部位的维修基金。

第二十七条　开发建设单位在移交住宅区时，应当按照一定比例无偿向管委会提供住宅区物业管理用房，其产权归国家所有。

第二十八条　开发建设单位在移交住宅区时，应当按照规定的比例以建造成本价向管委会提供商业用房，其产权归管委会所有。开发建设单位为管委会提供商业用房的面积，由物业管理主管部门确定。

前款规定的商业用房的购置费用从住宅区公用设施专用基金中垫支，并从该商业用房的经营收入中回收。

本条第一款规定的商业用房和住宅区内其他有经济收入的公用设施、设备和场地，均由物业管理企业按照委托管理合同经营，其收入用于补充住宅区的管理服务费。

第五章　罚则

第二十九条　未经物业管理主管部门资质审查而擅自承担住宅区物业管理业务的，由物业管理主管部门责令限期办理资质审查手续；逾期仍不办理的，对其处以2000元以上2万元以下的罚款，并责令其停止对住宅区物业的管理。

第三十条　物业管理企业违反本规定，有下列行为之一的，住户有权向管委会投诉或向物业管理主管部门反映；管委会有权予以制止并要求限期改正，有权要求赔偿给住户造成的损失，情节严重的有权解除委托管理合同；有第（三）项行为的，由物价部门根据国家有关规定予以处罚：

（一）对房屋及公用设施、设备修缮不及时的；

（二）管理制度不健全，管理混乱的；

（三）擅自扩大收费范围，提高收费标准的；

（四）擅自改变房屋和公用设施用途的；

（五）有其他不履行或不完全履行委托管理合同规定义务行为的。

第三十一条　因物业管理企业管理不善，造成住宅区物业及居住环境状况恶化的，由物业管理主管部门予以警告，责令限期改正，处以1000元以上1万元以下的罚款，并可降低资质等级或吊销资质证书。

第三十二条　违反本规定第十五条、第二十条规定的，物业管理企业有权制止，并要求其限期改正；逾期不改正的，可进行强制恢复；造成损失的，有权要求赔偿。

第三十三条　违反本规定第二十三第一款、第二十七条、第二十八条第一款规定的，物业管理主管部门应当责令开发建设单位限期履行；在规定的期限内仍不履行的，物业管理主管部门可申请人民法院强制执行，并有权要求违反第二十三条第一款规定的开发建设单位支付逾期付款滞纳金。

第三十四条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法提起诉讼或申请行政复议。逾期不申请复议或不提起诉讼，又不履行处罚规定的，由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。

第六章　附则

第三十五条　市、县人民政府可根据本规定制定实施办法。

第三十六条　本规定发布后新建的住宅区必须按照本规定实行物业管理；本规定发布前已经交付使用的住宅区，应当依照本规定逐步实行物业管理。